

« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*[JURISPRUDENCE] LA RÉSILIATION DU BAIL RURAL EN VUE DE CHANGER LA
DESTINATION AGRICOLE DES BIENS*

RÉF. : CASS. CIV. 3, 9 FÉVRIER 2017, N° 15-24.320, FS-P+B+I (N° LEXBASE : A7675TBU)

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Hebdo édition privée n°691 du 16 mars 2017 : Droit rural

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

*[JURISPRUDENCE] LA RÉSILIATION DU BAIL RURAL EN VUE DE CHANGER LA
DESTINATION AGRICOLE DES BIENS*

RÉF. : CASS. CIV. 3, 9 FÉVRIER 2017, N° 15-24.320, FS-P+B+I (N° LEXBASE : A7675TBU)

Quand il est question de changement de destination des biens loués par bail rural, il ne faut pas confondre deux types de résiliations ouvertes au bailleur. Il y a une première faculté de résiliation venant sanctionner le preneur qui, au mépris de ses obligations, aura changé la destination agricole des biens loués pour y exercer une activité qui n'entre pas dans la définition prévue par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime (N° Lexbase : L4457I4T). Dans ce cas, le bailleur a la possibilité de faire constater judiciairement le changement de destination afin que le preneur soit sanctionné par la rupture du bail rural. Cette hypothèse de résiliation a pu faire l'objet d'une discussion quant à son fondement. Il est généralement enseigné qu'elle se fonde directement sur l'article 1766 du Code civil (N° Lexbase : L9300I3T). Une cause péremptoire de résiliation existerait, ne nécessitant pas le respect des conditions posées par l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime pour sanctionner le preneur qui ne respecte pas ses obligations (1). Quel que soit son fondement, elle demeure une résiliation judiciaire du bail (cf. l'Ouvrage "Droit rural" N° Lexbase : E9329E9E).

Toute autre est la deuxième faculté de résiliation ouverte au bailleur, fruit de la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975, modifiée par l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 (N° Lexbase : L2461HKD). L'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime (N° Lexbase : L0856HPE) offre au bailleur une véritable faculté de résiliation unilatérale du bail lorsqu'il souhaite changer la destination agricole des biens loués (cf. l'Ouvrage "Droit rural" N° Lexbase : E9015E9R). L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 9 février 2017 est l'occasion d'apporter des précisions sur cette prérogative à part dans le statut des baux ruraux. A part, cette faculté l'est avant tout parce qu'elle est en rupture avec l'esprit qui anime le statut des baux ruraux : la protection de l'exploitation agricole. Elle est aussi en rupture avec une préoccupation qui s'est développée au cours des dernières décennies : la lutte contre la disparition des terres agricoles (2). Ces différentes considérations pourraient conduire à penser que la prérogative dont il est question est datée et mériterait, en ce début de 21ème siècle, d'être supprimée. Cependant, il ne faut pas exagérer la contradiction créée au sein du statut des baux ruraux. La résiliation dont on parle ne provoque pas, en principe, quand elle est exercée, de disparition du bail rural. Celle-ci n'intervient en fait qu'à la demande du preneur. L'article L. 411-32 prévoit, en substance, la possibilité de réduire l'assiette d'un bail rural afin de donner une autre utilité à une partie des biens loués. En ce sens, le mécanisme mis en place se rapproche des reprises partielles prévues par l'article L. 411-57 du Code rural et de la pêche maritime (N° Lexbase : L2836KIU). Une différence essentielle les distingue cependant. La reprise partielle ne peut s'exercer si elle compromet l'exploitation du preneur. Cet effet de la

résiliation pour changer la destination agricole des biens n'opère pas une paralysie de la faculté, elle peut provoquer son extension à la totalité des biens loués.

Si la prérogative prévue par l'article L. 441-32 ne mérite pas forcément de disparaître, on comprendra qu'elle fasse l'objet d'un régime juridique assez strict. L'intérêt de l'arrêt du 9 février 2017 est d'illustrer le fait que la jurisprudence n'entend pas l'alléger. Ainsi, le bailleur ne pourra pas exercer comme il l'entend la faculté qui lui est accordée, son droit de résilier étant conditionné. Lorsqu'il met en oeuvre ce droit, nous verrons qu'il entraîne des contreparties pour le preneur.

I Un droit de résilier conditionné

Souplesse des textes, mais contrebalancée par les effets de la résiliation, nous le verrons, la résiliation pour changer la destination agricole du bien loué s'exerce "à tout moment" dans le bail et fait l'objet d'une notification par acte extrajudiciaire. Cette liberté du bailleur est pour le moins inhabituelle dans les baux ruraux !

Une précision s'impose. Cette liberté n'est réelle que si certaines conditions sont remplies : le bien, dont la destination agricole peut être changée, doit se trouver en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans le cas contraire, une décision préfectorale est nécessaire. La liberté n'est plus alors si grande. Il résulte donc du texte, que la résiliation ne s'exerce librement que si trois conditions sont remplies. Il doit exister un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu dans lequel les biens concernés sont classés en zone urbaine. La jurisprudence est intervenue sur ce point pour indiquer, c'est une des précisions apportées par l'arrêt du 9 février 2017, qu'une carte communale n'est pas un document tenant lieu de document d'urbanisme. Elle renvoie ainsi l'exercice de la faculté à la décision du préfet. La jurisprudence administrative a adopté la même position (3). Par ailleurs, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que le classement des biens en zone AU ne satisfait pas l'exigence du texte (4) et impose, encore une fois, de soumettre l'exercice du droit à l'appréciation du préfet. La décision du 9 février 2017 précise, quant à elle, "qu'une zone constructible à vocation d'habitat n'[est] pas, au sens de l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, une zone urbaine disposant des équipements publics desservant les constructions et constaté que la parcelle, objet de la résiliation, n'était pas viabilisée, ni desservie par les réseaux, alors qu'elle était destinée, selon la carte communale, à accueillir une opération de type lotissement". Le classement des biens s'apprécie évidemment au moment où le droit est exercé et non lorsque le juge statue (5). Le texte, on le voit, est appliqué strictement, ce que commande son caractère dérogatoire dans le statut des baux ruraux. Cette tendance ne conduit cependant pas la jurisprudence à aller contre la lettre du texte. La disposition ne distinguant pas entre les biens bâtis et non bâtis, il est réputé s'appliquer aux deux (6). Une dernière condition ressort du texte. Les biens concernés, même situés en zone urbaine, ne doivent pas se trouver parmi les terrains cultivés et espaces non bâtis

visés par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (N° Lexbase : L7823K9M) car, dans ce cas, ils sont déclarés inconstructibles.

Lorsque les conditions d'une résiliation libre ne sont pas remplies, le bailleur doit requérir l'autorisation du préfet. Les textes et la jurisprudence apportent quelques précisions dans ce cas. La décision du préfet est précédée de l'avis de la commission consultative départementale des baux ruraux (7). Le silence gardé pendant plus de quatre mois vaut décision de rejet (8). Selon le Conseil d'Etat, cette décision échappe à l'obligation de motivation (9). Le preneur doit être appelé à présenter ses observations (10), car le préfet doit vérifier que l'exercice du droit de résilier ne porte pas une atteinte excessive à sa situation. Par ces exigences, on en revient à l'exercice d'une prérogative dans l'esprit du statut des baux ruraux.

Le texte pose une dernière condition à l'exercice du droit de résilier : le bailleur doit s'engager à procéder, ou faire procéder, au changement de destination dans les trois années et "dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu". L'engagement doit être mentionné dans la lettre de résiliation. En cas de non-respect de cet engagement, le preneur ne pourra cependant obtenir de réintégration dans les lieux comme en matière de reprise (11). La résiliation n'est pas une reprise. Il en résulte que la contestation de la résiliation n'est pas enfermée dans les mêmes délais que cette dernière (12). Le preneur pourra seulement solliciter une indemnisation.

Celle-ci est, de toute façon, une des contreparties qu'il peut obtenir du fait de la résiliation.

II Des contreparties à l'exercice du droit de résilier

Du temps et de l'argent, c'est en substance ce que le preneur obtient en contrepartie de ce droit de résilier du bailleur. Du temps car la résiliation ne prend effet qu'un an après la notification. Cela pourra paraître un délai assez court au regard de certains délais pour la validité d'un congé en la matière : dix-huit mois (13), deux années (14), quatre années (15). Cependant, pour réaliser un projet immobilier, c'est parfois un délai trop long. Il relativise, en tout cas, le droit du bailleur de résilier "à tout moment". Nous verrons que ce délai peut être allongé mais qu'il existe des moyens de le raccourcir.

Le preneur obtient aussi de l'argent car le texte prévoit qu'il est indemnisé comme en cas d'expropriation. Assez étrangement, ce droit à indemnité disparaît lorsque le bailleur fait coïncider la fin du délai avec la fin d'une période de bail. Dans ce cas, en effet, la jurisprudence considère qu'il n'y a pas lieu à indemnisation (16). La solution, pour être constante, n'en est pas moins critiquable. Les juges raisonnent en la matière comme si la fin d'une période de bail signifiait la disparition de celui-ci, or, les textes prévoient exactement l'inverse (17) : un renouvellement qui ne nécessite ni manifestation de volonté ni procédure spécifique. L'hypothèse ne doit pas être

confondue avec une autre. Lorsque le bailleur, qui a notifié au preneur sa volonté de résilier, lui propose que la prise d'effet intervienne à la fin du bail, ce dernier peut refuser la proposition sans perdre son droit à indemnisation (18). Il n'est donc pas obligé de gagner du temps.

Le texte mêle d'ailleurs temps et argent. Il est en effet prévu que le preneur puisse rester dans les lieux jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle il aura reçu paiement de l'indemnité définitive ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en la forme des référés. Autrement dit, le preneur n'a pas intérêt à solliciter cette indemnité ! C'est ce que confirme la jurisprudence en décidant qu'il n'est pas tenu de l'avoir fait pour bénéficier du délai (19). En revanche, le bailleur a tout intérêt à faire fixer le plus vite celle-ci et de s'en acquitter. Cette règle est, pour le preneur, la meilleure des garanties de paiement !

La réglementation offre une dernière prérogative au preneur confronté à une résiliation fondée sur l'article L. 411-32. S'il estime que la résiliation compromet gravement l'équilibre économique de son exploitation, il peut exiger qu'elle porte sur la totalité du bien loué. En toute logique, la jurisprudence considère que le critère s'apprécie au regard de la totalité des biens exploités par le preneur et pas seulement ceux qu'il loue (20). Dans l'appréciation de l'effet de la résiliation sur l'exploitation, on ne peut que tenir compte du fait que le texte utilise l'adverbe "gravement" qui suppose certainement plus que la création de difficultés, une mise en péril de celle-ci. Il convient de noter que la jurisprudence ne lie pas droit à indemnité et demande d'extension de la résiliation. Il n'est donc pas nécessaire que le preneur ait sollicité cette extension pour bénéficier de l'indemnité (21).

En conclusion, il est tentant d'affirmer que l'article L. 411-32 fait partie de ces dispositions qui ne sont réellement efficaces que quand elles ne sont pas appliquées ! Considérant les possibilités réciproques de nuisance représentées par les prérogatives offertes aux parties, le texte est un appel à une rupture négociée. On le sait, la résiliation amiable peut intervenir à tout moment dans un bail rural aux conditions qui conviennent aux parties. Le bailleur y trouvera certainement un gain de temps et aussi un moyen de réaliser plus sûrement son projet. Le preneur pourra, à coup sûr, y trouver une compensation plus intéressante à condition que la partie adverse soit disposée à lui consentir. La perspective de l'application de l'article L. 411-32 et du développement d'un contentieux constitue une bonne motivation pour débiter une discussion constructive...

1. Cass. civ. 3, 14 novembre 2007, n° 07-10.776, FS-P+B (N° Lexbase : A6058DZE), Bull. civ. III, n° 208 ; JCP éd. N, 2008, 1257, obs. F. Roussel. Sur la question : S. Crevel, Le changement de destination, motif péremptoire de résiliation du bail RD rur., 2008, p. 2 ; D. Krajewski, Les changements d'activité de l'exploitant preneur, Defr., 2015, p. 1106.
2. L. Santoni, Pas de repos pour les braves ! Urbanisme et protection des espaces agricoles, Constr.-Urb., 2014, comm. 156.

3. CE, 20 mars 2013, n° 349807, mentionné dans les tables du recueil Lebon (N° Lexbase : A8559KAA).
4. (4) Cass. civ. 3, 20 février 2013, n° 11-26.879, FS-P+B (N° Lexbase : A4298I8P), RD rur., 2013, 40, obs. S. Crevel ; D., 2013, 1396, note F. Roussel ; Defr., 2013, 425, note D. Krajewski.
5. Cass. civ. 3, 20 février 2013, précité.
6. CE 4° et 5° s-s-r., 20 décembre 2006, n° 259019 (N° Lexbase : A1407DTB), RD rur., 2007, 84, obs. M.-Ch. Rouault. (7) C. rur., art. D. 411-9-12-1 (N° Lexbase : L6092HZN).
7. (8) C. rur., art. D. 411-9-12 (N° Lexbase : L5775IMT).
8. (9) CE, 11 juillet 2008, n° 310624 (N° Lexbase : A6115D9D), RD rur., 2008, 174, obs. S. Crevel.
9. CE, 11 juillet 2008, précité.
10. Cass. civ. 3, 8 avril 1999, n° 97-13.957 (N° Lexbase : A3399AUG), Bull. civ. III, n° 87 ; JCP éd. N, 1999, 1103, obs. C. Pitaut.
11. ; RD rur., 1999, 531, obs. S. Crevel.
12. Cass. civ. 3, 11 février 2004, n° 02-15.105, FS-P+B (N° Lexbase : A2745DBB), Bull. civ. III, n° 25 ; Ann. Loyers, 2004, 1538, note J. Lachaud.
13. (13) C. rur., art. L. 411-47 (N° Lexbase : L4008AE8).
14. (14) C. rur., art. L. 411-6 (N° Lexbase : L0847HP3).
15. (15) C. rur., art. L. 416-3 (N° Lexbase : L0876HP7).
16. (16) Cass. civ. 3, 18 décembre 2002, n° 01-12.867, FP-P+B (N° Lexbase : A6788A48), Bull. civ. III, n° 264.
17. (17) C. rur., art. L. 411-46 (N° Lexbase : L0861HPL).
18. (18) Cass. civ. 3, 20 janvier 2010, n° 09-11.375, FS-P+B (N° Lexbase : A4792EQK), Bul. civ. III, n° 18 ; Rev. Loyers, 2010, 129, obs. B. Peignot.
19. (19) Cass. civ. 3, 29 novembre 2006, n° 05-20.955, FS-P+B (N° Lexbase : A7829DSR), Bull. civ. III, n° 237 ; JCP éd. N, 2007, 1233, note F. Roussel.
20. (20) Cass. civ. 3, 7 décembre 2010, n° 09-72.528, F-D (N° Lexbase : A9211GM4), Gaz. Pal., 2011, n° 258, p. 17, note D. Krajewski.
21. (21) Cass. civ. 3, 30 avril 2003, n° 01-03.072, FP-P+B (N° Lexbase : A7514BS4), Bull. civ. III, n° 90.